

Основные отличия российского бухгалтерского учета от системы учета, базирующегося на использовании международных стандартов финансовой отчетности, заключаются в том, что российский учет выполняет прежде всего функцию расчета налогооблагаемой базы (имущества, прибыли). Использование же международных стандартов бухгалтерского учета направлено на обеспечение полезности информации для заинтересованных лиц – инвесторов и крупных кредиторов.

Литература:

1. Анциферова, И. В. Бухгалтерский финансовый учет. Спб.: Нева, 2012. 268 с.
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 2 «Запасы».
3. Положение по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01 от 09.06.2001 №44н.
4. Учет материально-производственных запасов. URL: <http://fd.ru/articles/52097-uchet-materialno-proizvodstvennyh-zapasov> (дата обращения: 05.03.2016).
5. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ.

Брицова А.В., Васильева А.Н.

*Научный руководитель: канд.экон.наук, доц. Осадчий Э.А.
Елабужский институт Казанского (Приволжского) федерального университета
г. Елабуга*

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ

Аннотация. В статье рассматривается определение рынка недвижимости, исходные предпосылки его формирования, обозначаются свойства недвижимого имущества как сегмента рыночной экономики.

Ключевые слова: рынок недвижимости, недвижимое имущество, государственный контроль, развитие экономики.

Britsova A.V., Vasil'eva A.N.

*Scientific supervisor: PhD, associate Professor Osadchij E.A.
Yelabuga institute of the KFU
Yelabuga*

REAL ESTATE MARKET: ECONOMIC MECHANISM OF FUNCTIONING

Abstract: addresses the determination of the real estate market, presuppositions of its formation, real estate properties designated as a segment of a market economy.

Keywords: real estate market, real estate, state control, economic development.

Рынок недвижимости в России начал формироваться в первую половину 90-х гг. XX в., так как именно в тот период стали осуществляться реформы, цель которых переход от командно-административной системы хозяйствования к рыночной экономике. На этом этапе главной проблемой выступало преобразование отношений собственности. Собственность на недвижимое имущество, а также на землю захватывает центральное место в отношениях собственности, поэтому её конструирование в России позволит воплотить новейшие отношения собственности. Это и есть основа заключительного перевода к рыночным механизмам регулирования экономики и её нормальному функционированию [1].

Исключительное понятие "рынка недвижимости" в современной теории экономики не сформировано. Каждый автор сам выделяет, какая сторона в большей степени применима к проводимому исследованию. Например, В.Мягковым и Е.Платоновой в "Толковом словаре терминов из экономики недвижимости" понятие "рынок недвижимости" определяется как "абстракция фактического потока следов с недвижимостью, с интересами и правами в недвижимости, а также потока информации, касающейся таких сделок". Данное определение, как нам кажется, не отображает всей специфики рынка недвижимости.

Попробуем выразить приближенное определение анализируемой категории. Для начала определим основания, благодаря которым обозначим понятие:

- рынок недвижимости – составляющая национального рынка, являющегося организацией более высокого порядка;
- национальный рынок недвижимости – комплекс региональных рынков;

- рынок недвижимости по поведению спроса и предложения касается территориального типа рынков;
- на рынке недвижимости государство контролирует режим использования и порядок экономико-правового оборота недвижимого имущества;
- на рынке недвижимости кроме продавцов и покупателей всегда присутствуют высококлассные участники его инфраструктуры;
- особенности рынка недвижимости в определяющей мере связаны со спецификой недвижимого имущества как объекта экономического оборота;
- недвижимость располагает специфическим набором прав.

Опираясь на обозначенные нами положения, разумно вывести такое понятие категории "рынок недвижимости": рынок недвижимости – составляющая национального рынка, которая выступает как комплекс прямых экономических отношений по поводу реализации недвижимого имущества или прав на него. В силу особенностей российского законодательства такие сделки контролируются государством между продавцами, покупателями и агентами инфраструктуры данного блока рынка, благодаря чему гарантируется оборот недвижимости или прав на него [4].

Своеобразные черты рынка недвижимости обусловлены атрибутами самого недвижимого имущества и спецификой его оборота в экономике. Рассмотрим их подробнее.

I. Территориальный характер.

Национальный рынок недвижимости – совокупность локальных рынков, имеющих довольно четкие региональные границы, которые располагают значительными отличиями друг от друга. Это связано, во-первых, с постоянством географического положения объектов недвижимости; во-вторых, с обуславливающим действенным социально-экономическим фактором (различный для каждого региона) на экономические свойства недвижимости, устанавливающего ее стоимость как товара, на уровень становления рынка в целом и рынка недвижимости в частности; в-третьих, с требуемой регламентацией и регистрацией сделок с недвижимостью, которые сильно отличаются из-за высокой степени законодательной самостоятельности субъектов РФ.

II. Всевозможный контроль государства за экономико-правовым оборотом и эксплуатацией недвижимого имущества.

Это качество, присущее рынку, недвижимости определяется особой ролью недвижимого имущества в обществе. Способы и порядок эксплуатации владельцами земли, зданий, сооружений значительно влияют на жизнь людей, поэтому почти во всем мире имеются некие ограничения прав собственности на недвижимость. Государство относит недвижимость к особому виду имущества и устанавливает узкоспециальный контроль за режимом его эксплуатации и порядком экономико-правового оборота [2].

III. Своеобразный характер оборота недвижимого имущества путем оборота прав на неё. Потребность системы единой государственной регистрации прав на недвижимость.

В связи с постоянством объектов недвижимого имущества их физическая передача как товара одним владельцем другому почти невыполним и реализуется путем перехода прав на них. Необходимо решение ряда проблем: во-первых, необходимо закрепление имеющихся необходимых прав и полномочий у лица, которое осуществляет отчуждение недвижимости; во-вторых, передача прав на недвижимое имущество должна происходить следующим образом: добросовестный приобретатель должен быть защищён от претензий третьих лиц по поводу получаемого имущества.

Способ решения таких проблем в большинстве случаев зависит от точности законодательного определения прав на недвижимость и их содержания. Так, наиболее важное значение имеют проблемы регистрации прав на недвижимое имущество и процедуры передачи этих прав одним лицом другому.

IV. Высокий уровень транзакционных издержек по сравнению с другими рынками.

Транзакционные издержки, или издержки рыночных сделок, – это затраты, которые несут покупатели и продавцы при заключении сделки. Транзакционные затраты не сводятся только к денежным издержкам, затраченное время на совершение сделки также является важным компонентом.

V. Ликвидность товара на рынке недвижимости ниже ликвидности товаров на других рынках.

Так как главное свойство недвижимого имущества как товара является специфичность и стационарность недвижимости, то в соответствии с основным понятием теории экономики это значит, что мобильность товара на рынке недвижимости значительно ниже мобильности товаров на большинстве других рынков. Уникальность, специфичность товара требуют немало времени для его поиска. Необходима регистрация всех сделок с недвижимым имуществом и обязательность проверки юридической "чистоты" объекта недвижимости также увеличивает время оборота недвижимости на рынке.

VI. Ограниченная возможность саморегулирования рынка посредством ценового механизма.

В связи с тем, что на создание недвижимого имущества необходим достаточно длительный период времени, скорое появление на рынке дополнительного предложения не имеет возможности. Иначе говоря, предложение не может довольно оперативно реагировать на изменения в спросе, которые также могут возникнуть в малые сроки. Низкая эластичность предложения на рынке недвижимости в сравнении с относительно эластичным спросом приводит к ограничению возможности поправки цены в спросе, предложение не в состоянии быстроотреагировать на эти изменения. Поэтому роль ценового механизма на рынке недвижимости ограничена [3].

Учитывая всё вышесказанное, можем сделать вывод, что рынок недвижимости является своеобразными менее совершенным сегментом в сравнении с другими секторами рыночной экономики.

Литература:

1. Научная электронная библиотека «Киберленинка». URL: <http://cyberleninka.ru/>(дата обращения:4.03.2016).
2. Шевчук А. Почувствовать расположение // Квадрум – медиа. URL: <http://kvadroom.media/>(дата обращения:05.04.2016).
3. Экономика недвижимости: учебник для вузов. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.
4. Vip-students.com. URL: <http://vip-students.com> (дата обращения:15.03.2016).

Пантелеева В.В.

*Научный руководитель: канд.филос.наук, доц. Ильин А.Г.
Елабужский институт Казанского (Приволжского) федерального университета
г. Елабуга*

РИСК НЕВОСТРЕБОВАННОСТИ ПРОДУКЦИИ

Аннотация. Неотъемлемой частью нашей жизни являются риски. Производство продукции – одна из тех сфер, в которой риски наиболее осязаемы. В данной статье речь пойдет о наиболее актуальном риске в процессе производства и реализации продукции в связи с насыщенностью рынка – о риске невостребованности продукции.

Ключевые слова: риски, спрос, производство, продукции.

Промышленное производство – это серьезный бизнес, который может принести высокий доход. Интерес к организационным вопросам построения проявился уже в первые годы утверждения советской власти и был высоким на протяжении всего периода существования Советского Союза [1]. А в настоящее время, когда не существует незаменимой продукции, а уровень конкуренции остается высоким, вопрос эффективного управления промышленностью обладает особой актуальностью. Из вышесказанного можно сделать вывод, что данная сфера деятельности в наибольшей степени подвержена различным рискам.

Риск невостребованности продукции – это вероятность потерь для предприятия, которое изготовило данную продукцию, из-за возможного отказа потребителя от этой продукции [2]. Оценка данного риска тесно связана со спросом на данный вид продукции. Для успешного преодоления и минимизации риска невостребованности продукции необходимо тщательно изучить факторы его возникновения, а также предусмотреть управленческие пути решения при столкновении с данным риском и минимизации потерь от него.

Возникновение данного риска зависит от внутренних и внешних факторов. К внутренним факторам относятся:

- ошибочный прогноз спроса на продукцию;
- неверная ценовая политика на рынках сбыта;
- плохо организованные процессы сбыта и рекламы продукции др.

К внешним факторам можно отнести следующие:

- неплатежеспособность покупателей;
- политические;
- религиозные;
- социально-экономические и др.